SLOTTSSTADEN

HERRESTADSGATAN 3A



Erik Olsson



SLOTTSSTADEN

Stilfullt renoverad 3:a högst upp i huset med västerbalkong

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA







Västerbalkong mot innergård
Högst upp i huset
Härlig rymd
Optimalt ljusinsläpp

VÄLKOMMEN TILL HERRESTADSGATAN 3A

Välkommen till denna fantastiska trerummare i hjärtat av Slottsstaden, belägen högst upp i huset med en solig västerbalkong som erbjuder utsikt över den lugna innergården. Här möts du av ett öppet och inbjudande hem där ljuset flödar fritt genom stora fönsterpartier. Med sin generösa takhöjd känns bostaden både luftig och rymlig, och den präglas av harmoniska kulörer i ljusgrått, vitt och ljust trä, kombinerat med inslag av marmor och sten. De kvalitativa materialvalen sätter en lyxig ton genom hela hemmet. Lägenheten har en modern planlösning där kök och vardagsrum binds samman av en generös öppning som gör den perfekt för sociala tillställningar, och köket bjuder på gott om arbetsytor med en extra köksdel utrustad med vinkyl. Bostaden erbjuder också ett stilrent badrum, en praktisk gäst-wc med integrerad tvättstuga och gott om förvaring i både kök, hall och båda sovrummen. Här finns plats för allt du behöver, utan att kompromissa på stil eller funktion.
Den privata innergården är en grön oas med loungemöbler där du kan koppla av i lugn och ro, samtidigt som du har nära till både hav, parker och stadens puls. Varmt välkommen hit för att upptäcka alla fördelar!



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Isabelle Ekstrand

073-259 59 09
isabelle.ekstrand@erikolsson.se

BOSTADEN

ADRESS:	Herrestadsgatan 3A, 217 49 Malmö
STORLEK:	84 kvm enligt säljarens information, boarea 81 kvm enligt föreningens lägenhetsförteckning.
ANTAL RUM:	3 rum och kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
FÖRESLAGEN BUDSTART:	4 195 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	6 899 kr/mån I avgiften ingår värme, vatten och bostadsrättstillägg. Obligatoriska tillägg tillkommer om 95 kr/månad för kabel-TV och 192 kr/månad för bredband.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 9 100 kr/år (el: 5 500 kr/år, försäkring: 3 600 kr/år) Angiven driftskostnad är beräknad enligt säljarens uppgifter (2 vuxna). Kostnaderna kan bli både högre och lägre för ny boende.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	14
LÄGENHETSNR SKV:	1301
ANDELSTAL:	Andel i förening 7,95289 %, andel av årsavgift 8,18633 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	891 484 kr Bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning anger hur stor andel av bostadsrättsföreningens lån som indirekt belastar bostadsrätten. Andelen beräknas som andelstalet för avgifter multiplicerat med föreningens nettoskuldsättning. Den består av räntebärande skulder med avdrag för räntebärande tillgångar och likvida medel. Underlagen för beräkningen kommer från föreningen.
PANTSÄTTNING:	Bostaden är pantsatt. Detta innebär att säljaren har tagit lån med bostaden som säkerhet. Dessa lån löses i sin helhet eller byter säkerhet i samband med tillträdet.
VÅNING:	4 av 4
HISS:	Nej
FÖRENING:	Brf Herrestadsgatan 3
NUVARANDE ÄGARE:	David Mattsson, Karolin Andersson
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse





RUMSBESKRIVNING

HALL
Ljust parkettgolv och ljusgrå väggar. Förvaring i två garderober. Säkerhetsdörr.

KÖK
Ljust parkettgolv och ljusgrå väggar. Vit köksinredning med vita luckor och vitt kakel ovanför bänkskiva i marmor. Utrustat med integrerad kyl/frys, induktionshäll, inbyggd varmluftsugn (Husqvarna), inbyggd fläkt, integrerad diskmaskin och vinkyl. Matplats för ca 8-10 personer.

VARDAGSRUM
Ljust parkettgolv och ljusgrå väggar. Utgång till gårdsvänd balkong i västerläge.

SOVRUM
Ljust parkettgolv och ljusgrå väggar. Förvaring i en garderob.

SOVRUM
Ljust parkettgolv och ljusgrå väggar. Förvaring i fyra garderober.

BADRUM
Marmorerad klinker och vitt kakel. Utrustat med dusch med duschvägg, wc, handfat med kommod (Haven), spegel med inbyggd belysning (Haven) och golvvärme.

TVÄTTSTUGA/WC
Marmorerad klinker och vitt kakel samt vita väggar. Utrustat med vägghängd wc, handfat med kommod (Haven), spegel, golvvärme, kombinerad tvättmaskin/torktumlare (Beko) med bänk ovan, vägghyllor, inbyggda hyllor, spegel och linneskåp.

RENOVERING
2018 totalrenoverades lägenheten. Totalrenoveringen innebar flytt av kök, renovering av båda badrummen och samtliga golv och väggar.

FÖRRÅD
Nuvarande lägenhetsinnehavare disponerar ett vinds- och ett källarförråd.




Colussi



















FÖRENING OCH HUS

FÖRENING:	Brf Herrestadsgatan 3
BYGGÅR:	1949
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
ANTAL LÄGENHETER:	16
VARAV HYRESRÄTTER:	1
ANTAL LOKALER:	1
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 480 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 592 kr/pant
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2019-07-18
ENERGIKLASS:	E
ENERGIPRESTANDA:	138 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Brf Herrestadsgatan 3 köpte fastigheten 2006. Föreningens lokal upplåtes med hyresrätt. Gemensam tvättstuga är belägen i källaren och utrustad med två tvättmaskiner, en torktumlare och ett torkskåp. I källaren finns även ett cykelrum och ett barnvagnsrum. I föreningen finns en trivsam innergård med utemöbler och plats för att ställa cyklar. På innergården finns bärbuskar och gemensamma odlingslådor. Varje år anordnar föreningen gemensamma vår- och höstdagar med städning av huset och innergården med frivilligt deltagande.
RENOVERINGAR:	2007 målades trappuppgångarna, säkerhetsdörrar installerades till lägenheterna och samtliga fönster byttes till 3-glasfönster i befintliga träramar. 2009 renoverades tvättstugan. 2010 renoverades takterrassen. Samma år rengjordes ventilationssystemet och parkeringslinjer samt staket vid parkering målades om. 2011 renoverades hyresrättslägenheten och en OVK-besiktning genomfördes. 2012 renoverades balkongerna och fiberoptiskt bredband installerades. Samma år renoverades även värmeväxlaren och skyddsrummet, avloppsstammarna spolades och ytterdörrar målades om. 2013 renoverades ventilationen i tvättstugan och hyreslokalen. 2013-2014 utfördes elstambyte i hela fastigheten och inne i lägenheterna, ny elcentral installerades och 3-fas i alla gemensamma utrymmen. Samma år renoverades ventilationen i lokalen och tvättstugan. 2015 lades taket om, skorstenarna fogades om och fasadsprickor reparerades. I samband med detta monterades nya yttertrappor, grunden målades om och ytterdörrarna

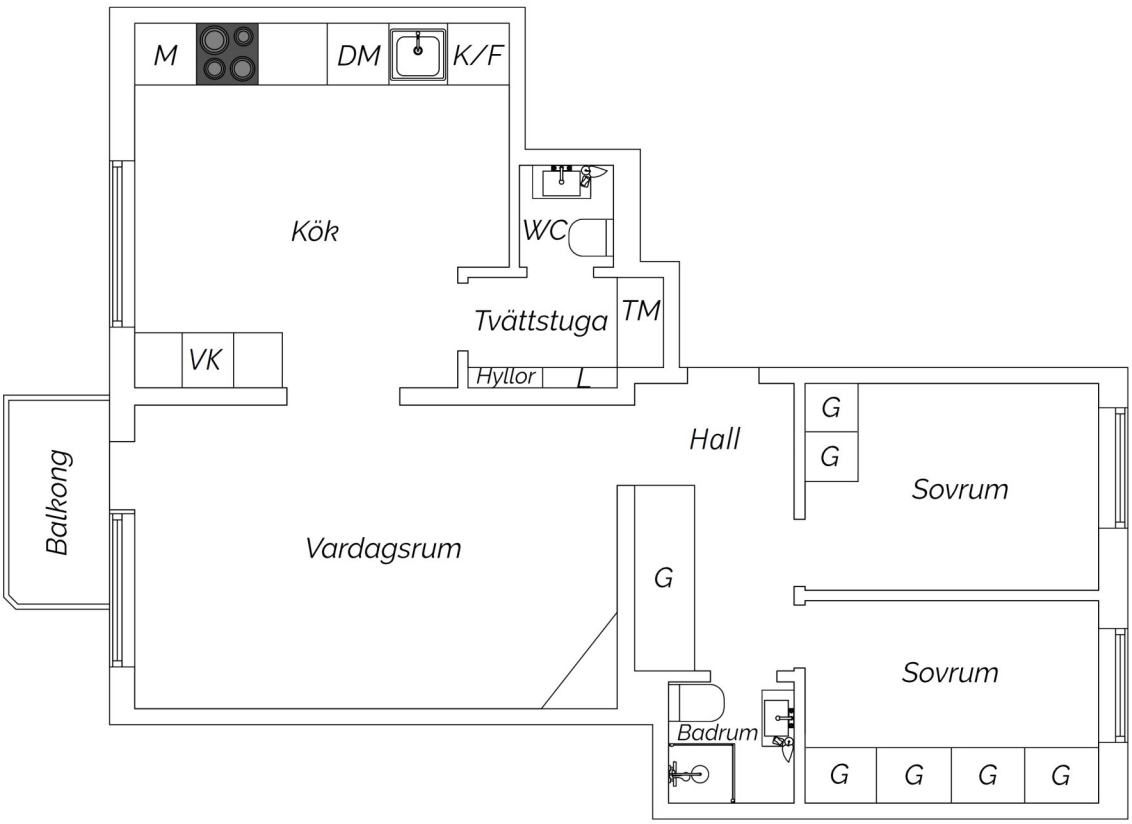
renoverades samt målades om. Dessutom utfördes underhåll på fjärrvärmecentralen som innefattade byte av en VVC-pump och råttstopp installerades i avloppssystemet i förebyggande syfte.
2016 installerades torktumlare och torkskåp i tvättstugan och en ny tvättmaskin installerades. Samma år genomfördes en förbättring av framsidan/sophanteringen, baksidan samt innergården.
2017 spolades avloppsstammarna och det utfördes mindre förbättringsarbeten på innergården.
2019 genomfördes förbättringar på utemiljön och OVK-besiktning utfördes.
2020 sattes nytt plank med grind upp på bakgården. Samma år byttes tappvattenstammar i såväl källare som stammar upp i trapphusen och stick in i lägenheterna.
2021 utfördes ett utemiljöprojekt där ny plattläggning utförts på framsidan och omorganisering utfördes av växter i rabatter etc. I samband med plattläggningen drogs rör fram till framtida laddstolpar.
2025 renoverades takterrass.
2025-2026 utfördes relining av avloppsstammarna.

PARKERING: I föreningen finns 10 parkeringsplatser som kan hyras till en kostnad om 800 kr/månad. Kösystem tillämpas. I övrigt råder boendeparkering i området. För mer information se www.malmo.se.

TV OCH BREDBAND: Föreningen är ansluten till kabel-TV och 250/250 Mbit/s fiberoptiskt bredband via Telenor.

All information gällande föreningen har inhämtats genom årsredovisningen och kontrollerats med representant från föreningen. Slutgiltig köpare uppmanas att kontakta representant från föreningen för att stämma av ovanstående information.

PLANRITNING



Viss avvikelse kan förekomma. Skala och mått kan avvika från verkligheten



erikolsson.se/bast-betalt

VIKTIG INFORMATION

MÄKLAREN OCH FASTIGHETSFÖRMEDLING

Mäklaren ska tillvarata både säljarens och köparens intressen. Samtidigt ska mäklaren särskilt beakta uppdragsgivarens ekonomiska intressen. Uppdraget ska utföras omsorgsfullt och i enlighet med god fastighetsmäklarsed. Ansvarig för förmedlingen av bostaden är den fastighetsmäklare som har förmedlingsuppdraget från säljaren. En fastighetsmäklare förmedlar yrkesmässigt fastigheter samt lägenheter och ska vara registrerad hos Fastighetsmäklarinspektionen, så kallad fullständig registrering. Bland kraven för att vara mäklare finns en skyldighet att inneha en ansvarsförsäkring. Samtliga mäklare som arbetar på Erik Olsson Fastighetsförmedling är medlemmar i en branschorganisation och följer Fastighetsmarknadens reklamationsnämnds rekommendationer. Nedan anges viktig information att ta del av.

BOAREA

Uppgiften om boarean kommer från säljaren och i förekommande fall från den aktuella föreningen. Uppgiften om boarean kan avvika från den verkliga boarean beroende på att standarden för hur man mäter en bostads storlek har varierat över tid. Den ansvarige mäklaren som förmedlar bostadsrätten eller Erik Olsson Fastighetsförmedling genomför ingen egen uppmätning av boarean och garanterar inte att uppgiften om arean stämmer. Därför uppmanas köparen att kontrollera boarean före köp, som ett led i undersökningsplikten.

PLANRITNING

Planritningen är ej skalenlig. Avvikelser kan förekomma. Eventuella förändringar av planritningen kan kräva föreningens godkännande.

BOENDEKOSTNADSKALKYL

Mäklaren erbjuder sig att göra en personligt anpassad boendekostnadskalkyl för denna bostad, om så önskas. Kontakta mäklaren för hjälp med detta.

FÖRENINGAR; ÄKTA OCH OÄKTA

En förening är antingen privatbostadsföretag (äkta) eller ett oäkta bostadsföretag. För att en bostadsrättsförening ska betraktas som ett privatbostadsföretag ska föreningens verksamhet uppfylla verksamhetskravet. Detta verksamhetskrav innebär att verksamheten till minst 60 % består av att, till medlemmar som är fysiska personer, tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen, så kallad kvalificerad användning. Denna bedömning sker med ledning av hyresvärdena för bostäder (bruksvärdehyra) och lokaler (marknadshyra) det aktuella året. Uppfylls verksamhetskravet är föreningen äkta (det vill säga privatbostadsföretag). Är verksamhetskravet inte uppfyllt är bostadsrättsföreningen oäkta. Om en förening betraktas som äkta eller oäkta har betydelse för både köpare och säljare, eftersom beskattningen skiljer sig åt såväl vid innehav som vid köp eller försäljning. Hur mycket skatt man betalar vid försäljning, och om uppskov med skatten medges eller inte, är exempel på vad som skiljer sig åt. Vidare kan innehavaren av en bostadsrätt i en oäkta förening i vissa fall beskattas för så kallad bostadsförmån. För mer information vänligen kontakta Skatteverket på telefon 0771-567 567 eller via www.skatteverket.se.

BUDSTART, BUDGIVNING OCH KONTRAKT

Alla bud, även bud under angiven nivå för budstart, mottas av mäklaren och framförs till säljaren. Bud under nivån för budstart publiceras dock inte på webbplatsen för Erik Olsson Fastighetsförmedling. Mäklaren upprättar en förteckning över budgivningen med budgivarnas namn, kontaktuppgifter (adress, e-postadress eller telefonnummer) och bud med tidpunkt för när budet lämnades samt uppgift om eventuella villkor, t.ex. besiktning. Lämnas bud genom ombud är det tillräckligt att anteckna ombudets namn. Mäklarna hos Erik Olsson Fastighetsförmedling tillämpar öppen budgivning, om inte säljaren önskar att mäklaren frångår detta. Som deltagare i budgivningen accepterar varje budgivare att budgivarens namn, telefonnummer och information om de bud som inkommer lämnas till säljaren och köparen. För samtliga bostäder som förmedlas av mäklare hos Erik Olsson Fastighetsförmedling gäller att säljaren har fri prövningsrätt. Det innebär att bostaden marknadsförs på grund av att säljaren har en intention att sälja den. Men det är fortfarande säljaren som bestämmer om och till vem bostaden säljs, samt när och till vilket pris. Det innebär även att säljaren inte behöver sälja till den som lägger det högsta budet. Säljaren är inte juridiskt bunden av ett löfte att sälja eller att sälja till det pris som presenterats i marknadsföringen. Bostadsaffären är inte klar innan skriftliga kontrakt är undertecknade. Fram till kontraktet skrivs på kan bud inkomma och mäklarens skyldighet är då att framföra dessa till säljaren. Detta kan medföra att säljaren väljer att anta eller att förkasta ett bud. Vi rekommenderar därför köpare och säljare att skriva kontrakt så snart som möjligt efter det att parterna kommit överens om en prisnivå. Då undviks den osäkerhet som uppstår innan kontrakten är påskrivna och bindande avtal har ingåtts.

ÄGARANDELAR OM DET ÄR FLERA KÖPARE

Mäklaren kan inte förutsättas veta vilken ägarfördelning som är optimal för köparen skattemässigt eller av andra orsaker. Om ni är flera köpare till en bostad är det därför viktigt att fundera över vilka ägarandelar ni vill ha, och informera mäklaren om det i god tid innan kontrakt undertecknas.

FRÅGOR OM FEL MED MERA

Bostaden ska efter köpet stämma överens med vad som avtalats mellan köpare och säljare samt vad köparen har fog att förvänta sig; sett i ljuset av bostadens ålder, pris, skick och användning. Reglerna om fel i bostaden finns i köplagen men vid prövning av fel och felansvar hämtas ofta inspiration från reglerna i jordabalken. En del av reglerna har också bildats genom praxis, efter att tvister om fel och felansvar har prövats av domstol.

KÖPARENS UNDERSÖKNINGSPLIKT

Köparens undersökning av bostaden möjliggörs i regel genom att en visning av bostaden genomförs. Om köparen före sitt köp har genomfört en undersökning, får köparen inte i efterhand såsom fel åberopa vad som borde ha märkts vid undersökningen. Om köparen uppmärksammar något vid sin undersökning, och inte själv kan dra någon slutsats av detta, måste köparen gå vidare; t.ex. genom att anlita en sakkunnig, för att fullgöra sin undersökningsplikt. Annorlunda beskrivet kan köparen inte i efterhand åberopa något som ett fel, om det kan konstateras att omständigheten hade upptäckts om en sådan undersökning som varit påkallad hade genomförts. Köparen bör också tänka på att säljaren inte ansvarar för fel eller brister som köparen borde ha räknat med eller borde förväntat sig. Köparens skyldighet att undersöka omfattar inte enbart bostadsrätten utan även förhållanden kring bostadsrättsföreningen bör granskas, t.ex.

om föreningen ska genomföra större renoveringar, höja sina avgifter eller liknande. En kontakt med företrädare för föreningen bör därför ingå i köparens undersökning, liksom genomgång av stadgarna och senaste årsredovisningen.

SÄLJARENS SKYLDIGHETER OCH BETYDELSEN AV ATT LÄGENHETEN ÖVERLÅTS I BEFINTLIGT SKICK

För att säljaren ska bli ansvarig för ett påstått fel, när bostaden säljs i befintligt skick, krävs exempelvis att omständigheten innebär att bostaden är i väsentligt sämre skick än vad köparen med hänsyn till ålder, pris, användning och övriga omständigheter med fog kunnat förutsätta. Att bostaden överlåts i befintligt skick kan alltså beskrivas som en form av ansvarsbegränsning för säljarens del. Emellertid åvilar det säljaren att upplysa om väsentliga förhållanden rörande bostaden. Även om bostaden sålts i befintligt skick, kan den alltså anses vara felaktig om säljaren före köpet har undanhållit omständigheter av betydelse för köparen. Om säljaren på detta sätt handlat i strid mot tro och heder, kan säljaren inte invända att köparen brustit i sin undersökningsplikt. Det ligger alltså i säljarens eget intresse att upplysa köparen om fel eller symptom på fel som säljaren känner till - eller misstänker. Det som säljaren redovisat kan i normalfallet inte senare åberopas av köparen som fel. Vidare ansvarar säljaren för utfästelser säljaren lämnar. Utfästelser kan också innebära att köparens skyldighet att undersöka visst förhållande minskas som följd av en sådan. Allmänt lovprisande eller generella uttalanden betraktas dock inte som utfästelser.

BEHANDLING AV PERSONUPPGIFTER

Personuppgifter behandlas enligt Erik Olsson Fastighetsförmedlings personuppgiftspolicy. Läs mer på www.erikolsson.se/personuppgiftspolicy. Vid undertecknande av överlåtelseavtal eller köpekontrakt samtycker köpare och säljare till att Erik Olsson Fastighetsförmedling får behandla information om slutpris, adress och bildmaterial på den aktuella bostaden som används i olika typer av marknadsföring. Köpare och säljare av bostaden godkänner publicering av slutpriset på Hemnet.

VÅRA TILLÄGGSTJÄNSTER

Erik Olsson Fastighetsförmedling erbjuder produkter och tjänster från utvalda samarbetspartners. Nedan redovisar vi våra tilläggstjänster och eventuella ersättningar som kan erhållas vid förmedling av dem.

Säljarens val från Realforce

Säljarens val erbjuder den som säljer en bostad skräddarsydd marknadsföring för att maximera exponeringen mot utvalda grupper av potentiella kunder. Erik Olsson Fastighetsförmedling, aktuellt mäklarföretag och förmedlande mäklare delar på en total ersättning om 40-58% av kostnaden för tjänsten.

Hemnet AB

Genom vårt samarbete med Hemnet erbjuder vi den som säljer sin bostad att marknadsföra sin bostad på Sveriges största hemsida för bostäder. Mäklarföretaget erhåller en fast administrationsersättning på 600 kr samt 0-30% av annonskostnaden i rörlig ersättning.

Söderberg & Partners Bolån AB

Genom vårt samarbete med Söderberg & Partners Bolån AB erbjuder vi dig som kund snabb och personlig hjälp med lånelöfte, nytt bolån och konkurrensutsätta ditt befintliga bolån. Det kan vara viktigt att agera snabbt på bostadsmarknaden och därför är ambitionen att kunna lämna svar på din låneansökan redan samma dag. Mäklarföretaget erhåller en distributionsersättning på 400 kr vid utbetalt bolån

Rebel Elhandel AB

Genom vårt samarbete med Rebel Elhandel AB (RenEnkelBilligEl) erbjuder vi dig som kund hjälp med all administration så att elen funkar från till trädesdatum. Elavtalet har prisgaranti från start, 100% förnybar el, ingen bindningstid och ingen uppsägningstid. Mäklarföretaget erhåller en administrativ ersättning för hantering av tjänsten på 100 kr vid tecknandet av nytt elavtal.

Söderberg & Partners Insurance Consulting AB

Genom vårt samarbete med Söderberg & Partners Insurance Consulting AB erbjuder vi en hemförsäkring utan bindnings– eller uppsägningstid. Det ingår även en flyttförsäkring som innebär att du slipper självrisk vid skador på din egendom i samband med flytten. Erik Olsson Fastighetsförmedling erhåller ett marknadsföringsbidrag på 160 kr vid tecknandet av försäkring.

Erik Olsson

Stora Nygatan 64 21137 Malmö mail@erikolsson.se